

前橋市営住宅広瀬団地建替事業
基本協定書（案）
【広瀬第三・第六・第七・第二十団地】

令和7年7月

前 橋 市

目次

目次	2
第1条（定義）	1
第2条（目的）	2
第3条（基本的合意）	2
第4条（事業契約等の締結）	2
第5条（準備行為）	4
第6条（業務の委託等）	4
第7条（事業契約の不成立）	4
第8条（事業契約解除に伴う措置）	5
第9条（違約金）	5
第10条（用地活用業務の実施）	5
第11条（民間施設の設計）	6
第12条（用地活用業務のうちの整備業務の実施状況のモニタリング）	6
第13条（用地活用業務のうちの運営準備業務の実施状況に関するモニタリング）	7
第14条（秘密保持）	7
第15条（権利義務の譲渡等）	8
第16条（本協定の変更）	8
第17条（本協定の有効期間）	8
第18条（協議）	8
第19条（準拠法）	9
第20条（裁判管轄）	9
別紙1 業務委託・請負企業一覧・契約締結期限	11
別紙2 付保すべき保険	12

前橋市営住宅広瀬団地建替事業（以下「本事業」という。）の実施に関して、前橋市（以下「市」という。）と、【 応募グループ名 】グループ（●●●●、●●●●、●●●●及び●●●●以下「事業者グループ」という。）は、次のとおり基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

第1条（定義）

本協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 「構成員」とは、事業者グループを構成する企業のうち、事業者グループに対して議決権株式により出資する者であって、事業者グループから本事業に係る業務の一部を直接受託し、又は請け負うことを予定している企業をいう。
- (2) 「構成企業のうち構成員以外の企業」とは、事業者グループを構成する企業のうち、構成員以外の者であって、事業者グループに対し議決権株式による出資を行わず、事業者グループから本事業に係る業務の一部を直接受託し、又は請け負うことを予定している企業をいう。
- (3) 「用地活用企業」とは、構成企業のうち、用地活用業務を行う（用地活用企業名）をいう。
- (4) 「建替住宅用地」とは、事業用地のうち、建替住宅等を整備する用地をいう。
- (5) 「事業期間」とは、事業契約が締結されるまでは募集要項に記載された本事業の事業期間をいい、事業契約が締結された後は事業契約で定められた本事業の事業期間をいう。
- (6) 「事業契約」とは、本事業の実施に関して、市と事業者グループとの間で締結される前橋市営住宅広瀬団地建替事業契約をいう。
- (7) 「代表企業」とは、事業者グループのうち、本事業の優先交渉権者を代表する企業として提案書等において定められた【 代表企業名 】をいう。
- (8) 「構成企業」とは、事業者グループを構成する各企業をいう。
- (9) 「事業用定期借地権設定契約公正証書」とは、活用用地に関して、市と用地活用企業との間で締結される、借地借家法（平成3年法律第90号）に規定する事業用定期借地権設定契約をいう。
- (10) 「募集要項等」とは、令和7年7月10日付で公表された、本事業に係る募集要項、要求水準書、事業者選定基準書その他本事業を実施する事業者の選定手続に関して市が公表し、又は事業者グループに提示した資料（いずれも別添資料、別紙関連資料、配付資料その他一切の附属書類を含み、その後本協定締結日までに公表されたそれらの変更及び修正を含む。）をいう。
- (11) 「提案書等」とは、事業者グループが令和7年●月●日付で提出した本事業の実施に係る提案書類一式、及び当該提案書類の説明、補足又は修正として事業者グループが本協定締結日までに市に提出したその他一切の資料をいう。
- (12) 「民間施設」とは、提案書等に基づき用地活用業務のために整備される施設をいう。
- (13) 「用地活用業務」とは、用地活用企業が事業用定期借地権設定契約公正証書に基づき賃借する活用用地上で自らの事業として民間施設を整備し、その管理運営を行う業務、並

びにこれに関連する一切の業務をいう。

第2条（目的）

本協定は、本事業に関して事業者グループが優先交渉権者として決定されたことを確認し、事業者グループのうち代表企業及び構成員が本事業を遂行する目的で設立する特別目的会社と市との間で本事業に関する事業契約を締結すること及び事業者グループのうち用地活用企業と市との間で事業用定期借地権設定契約公正証書を締結すること並びにその他本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めることを目的とする。

第3条（基本的合意）

市及び事業者グループは、本事業に関して、公募型プロポーザル方式による決定手続により、事業者グループが本事業を実施する優先交渉権者として決定されたことを確認する。

2 事業者グループは、募集要項等の内容を十分に理解し、これに同意したこと、及び募集要項等に記載の条件を遵守の上、市に対し提案書等を提出したものであることを確認し、提案書等を誠実に履行するものとする。

第4条（事業契約等の締結）

市及び事業者グループは、令和8年3月を目途として、前橋市議会への事業契約に係る議案提出日まで、本協定に従い、事業契約の締結に向けて誠実に協議するものとし、市と事業者グループとの間において速やかに事業契約が締結されるよう最大限の努力をする。

2 事業者グループは、事業契約の締結に関する市との協議に当たっては、市の要望を尊重する。

3 市及び事業者グループは、事業契約の締結に当たり募集要項等及び提案書等についてその内容を確定することが困難な事項がある場合は、募集要項等において示された本事業の目的、理念に照らしてその内容を明確化することとし、市から請求があった場合には、事業者グループは速やかに提案書等の詳細を明確にするために必要又は相当として市が合理的に要求する資料（提案金額の内訳書を含む。）その他書面及び情報を提出する。

4 市及び事業者グループは、令和●年●月を目途として事業契約の仮契約を締結する。

5 第1項の規定にかかわらず、事業契約の締結までに、以下の第1号乃至第4号のいずれかの事由が本事業の優先交渉権者決定手続に関して生じたとき、以下の第5号イ乃至トのいずれかに該当したとき、募集要項等に規定する応募者の遵守すべき事項に反したことが明らかになったとき、又は募集要項等に定める参加資格要件を欠くに至ったとき（ただし、これに対応する手当てを行い、市の承諾を得た場合を除く。）は、市は事業契約の仮契約又は本契約を締結しないことができる。

(1) 本協定又は事業契約に関し、事業者グループが私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第3条の規定に違反し、又は事業者グループが構成事業者である事業者団体が独占禁止法第8条第1号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が事業者グループに対し、独占禁止法第7条の2第1項

(独占禁止法第8条の3において準用する場合を含む。)の規定に基づく課徴金の納付命令(以下「納付命令」という。)を行い、当該納付命令が確定したとき(確定した当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消された場合を含む。以下この条において同じ。)

- (2) 納付命令又は独占禁止法第7条若しくは第8条の2の規定に基づく排除措置命令(これらの命令が事業者グループ又は事業者グループが構成事業者である事業者団体(以下「事業者グループ等」という。)に対して行われたときは、事業者グループ等に対する命令で確定したものをいい、事業者グループ等に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令すべてが確定した場合における当該命令をいう。次号及び第56条の2第2項において同じ。)において、本協定又は事業契約に関し、独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があったとされたとき。
- (3) 前号に規定する納付命令又は排除措置命令により、事業者グループ等に独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、本事業が、当該期間(これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が事業者グループに対し納付命令を行い、これが確定したときは、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為の実行期間を除く。)に公募が行われたものであり、かつ、当該取引分野に該当するものであるとき。
- (4) 本協定又は事業契約に関し、事業者グループ(法人にあつては、その役員又は使用人を含む。第56条の2第2項において同じ。)の刑法(明治40年法律第45号)第96条の6若しくは第198条又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。
- (5) 事業者グループ(事業者グループが共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下この号において同じ。)が次のいずれかに該当するとき。ただし、用地活用企業のみが該当する場合には、解除の範囲は活用用地の活用に限るものとする。
 - イ 役員等(事業者グループの役員又はそれらの支店若しくは営業所(常時工事の請負契約を締結する事務所をいう。)を代表する者をいう。以下、本条において同じ。)が暴力団等であると認められるとき。
 - ロ 暴力団員又は暴力団密接関係者が顧問に就任するなど事実上、経営に参加していると認められるとき。
 - ハ 役員等が業務に関し、不正に財産上の利益を得るため、又は債務の履行を強要するために暴力団等を使用したと認められるとき。
 - ニ 役員等がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団等に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。
 - ホ 役員等が暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
 - ヘ 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が本条第1号若しくは第2号に該当する者又は第3号から第5号に規定する行為を行う者であると知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

- 6 事業者グループは、事業者グループが募集要項等に基づいて市に提出した令和●年●月●日付参加表明書及び資格審査に必要な書類の内容につき、虚偽の記載がないことを表明及び保証をする。市は、事業者グループが提出した参加表明書及び資格審査に必要な書類に虚偽の記載があったと認められるときは、事業契約を締結しないことができる。
- 7 市及び事業者グループは、事業契約を締結した後も、本事業の遂行のために協力するものとする。
- 8 用地活用企業は、事業契約に基づき事業者グループが建替住宅用地に整備する前橋市営住宅広瀬団地及び外構を含む施設（以下「建替住宅」という。）が市に引き渡され、既存の前橋市営住宅広瀬団地及び外構を含む施設（以下「既存住宅」という。）が解体され土地が市に引き渡されるまでに民間施設の基本設計及び実施設計を完了し、提案書等上の民間施設の着工日までに市と事業用定期借地権設定契約公正証書を締結する。なお、事業用定期借地権設定契約公正証書の締結に要する諸費用は、用地活用企業の負担とする。
- 9 前項に定める期限までに事業用定期借地権設定契約公正証書を締結しない場合、用地活用企業は、市に対して、違約金として前項の期限に遅れた日数に対応する事業用定期借地権設定契約公正証書に基づく年間賃料の3倍相当額を支払わなければならない。但し、第10条各項に基づき事業用定期借地権設定契約公正証書が締結されなかった場合には、この限りではない。

第5条（準備行為）

事業者グループは、事業契約の締結前であっても、自らの費用と責任において募集要項等及び提案書等を遵守するために必要な準備行為をなすことができるものとし、市は、必要かつ可能な範囲で事業者グループに対して協力するものとする。

- 2 事業者グループは、前項に規定する準備行為において募集要項等及び提案書等を満たさないおそれのある部分が判明した場合は、事業契約の締結の前後を問わず事業者グループの責めに帰すべき事由に基づく変更として、当該部分について募集要項等及び提案書等を充足するために必要な設計変更その他の措置を講じるものとする。
- 3 事業者グループは、前項の設計変更その他の措置について本事業の遂行に影響が生じないように対応しなければならない。

第6条（業務の委託等）

事業者グループは、事業者グループをして、別紙1に記載された本事業に関する各業務について、別紙1記載の者（以下「受託者等」という。）にそれぞれ委託し、又は請け負わせるものとし、別紙1記載の契約締結期限を目処に、各業務に関する業務委託契約又は請負契約を締結せしめ、契約締結後速やかに当該契約書の写しを市に提出させる。

- 2 事業者グループは、前項の委託又は請負に係る契約の内容が募集要項等及び提案書等に従ったものとなるように、受託者等をして誠実に業務を遂行させなければならない。

第7条（事業契約の不成立）

市及び事業者グループいずれの責めにも帰すべからざる事由により、事業契約の本契約の締結に至らなかった場合（前橋市議会が事業契約の締結を否決した場合を含む。）には、市及び事業者グループが本事業の準備に関して既に支出した費用は各自の負担とし、市事業者グループ間に相互に債権債務関係の生じないことを確認する。

第8条（事業契約解除に伴う措置）

事業契約に基づき建替住宅が市に引き渡される前に事業契約が解除された場合、市と用地活用企業は事業用定期借地権設定契約公正証書を締結しない。

2 事業契約に基づき建替住宅が市に引き渡された後、既存住宅が解体され土地が市に引き渡される前に事業契約が解除された場合、市と用地活用企業は事業用定期借地権設定契約公正証書の締結につき協議を行う。かかる協議において事業用定期借地権設定契約公正証書を締結することが決定された場合、代表企業は、既存住宅の解体を行う代替企業の探索、紹介、斡旋等につき市に協力しなければならない。

第9条（違約金）

第7条の規定にかかわらず、本事業の優先交渉権者の決定手続に関し、第4条第5項各号のいずれかの事由が生じたことにより、市と事業者グループが事業契約の締結に至らなかった場合は、事業者グループは連帯して、提案書等に記載された本事業に係るサービス対価の総額に消費税及び地方消費税の額を加えた金額の100分の10に相当する金額を、市への違約金として支払う。

2 事業契約の締結後において、本事業の募集手続に関し、第4条第5項各号のいずれかの事由が生じていたことが判明した場合、市が事業契約を解除するか否かにかかわらず、市は事業者グループに提案書等に記載された本事業に係るサービス対価の総額に消費税及び地方消費税の額を加えた金額の100分の10に相当する金額を違約金として請求することができる。かかる違約金は事業者グループの連帯債務とする。

3 前二項の規定にかかわらず、本事業の優先交渉権者の決定手続に関し、第4条第5項各号のいずれかの事由が生じていたことに関して市が被った損害のうち、当該違約金（第2項については事業者グループが支払った違約金を含む。）を超過する部分について、市は事業者グループに損害賠償を請求することができる。かかる損害賠償は事業者グループの連帯債務とする。

第10条（用地活用業務の実施）

用地活用業務を実施する場合は、用地活用企業が自己の責任と費用において、独立採算で行うものとし、市は、事業用定期借地権設定契約公正証書に定める場合を除き、用地活用業務の実施に対する対価の支払いその他いかなる負担も行わない。また、用地活用業務から得られる収入は、用地活用企業に帰属するものとする。

2 用地活用企業は、事業用定期借地権設定契約公正証書及び提案書等に基づき、用地活用業務を実施しなければならない。

- 3 民間施設の着工前までに、事前の予測が困難な著しい社会情勢の変化等により、提案書等に従った用地活用業務の実施が困難となった場合には、市と用地活用企業の間で協議を行い、市がやむを得ないと判断した場合には、用地活用企業は用地活用業務の内容を変更することができる。
- 4 用地活用企業が複数存在する場合、各用地活用企業は、自己以外の用地活用企業が負うすべての債務につき、それぞれ当該用地活用企業と連帯して当該債務を負担する責任（履行保証責任を含む。）を負う。但し、用地活用企業が複数存在する場合で、他の用地活用企業と共同することなく別個独立に用地活用業務の一部を行う企業があるときは、当該用地活用企業には本項は適用せず、当該用地活用企業は、自らが負うすべての債務につき、責任を負えば足りるものとする。〔注 1〕
- 5 構成企業は、建替住宅等及び活用用地の引渡し時において、事業区域の土地や建替住宅、地下埋設管等について、確定地形測量、分筆測量を行うとともに、市が市営住宅整備用地及び保育所用地並びに活用用地の分筆登記手続その他の登記手続を行う場合にはこれに協力するものとする。
- 6 用地活用企業は、自己の費用負担において、損害保険会社との間で、別紙2に記載する保険契約を締結しなければならない。この場合において、用地活用企業は、保険契約の内容及び保険証書について、市の確認を得るものとする。なお、用地活用企業が付保する保険は、別紙2のものに限定されない。
- 7 用地活用企業は、用地活用業務の着手日の前日までに、前項の保険証書の写しを市に提出しなければならない。

第11条（民間施設の設計）

用地活用企業は、民間施設の基本設計図書が完成した時点で、当該基本設計図書を市に提出し、市の確認を得なければならない。用地活用企業は、基本設計図書について市の承諾を受けない限り、実施設計に着手できない。

- 2 用地活用企業は、民間施設の実実施設計図書が完成した時点で、当該実施設計図書を市に提出し、市の確認を得なければならない。実施設計図書について市の承諾を受けない限り、事業用定期借地権設定契約公正証書は締結されない。
- 3 前各項の場合において、基本設計図書又は実施設計図書と募集要項等及び提案書等の内容との間に齟齬が存すると市が判断した場合は、市は、用地活用企業に対し、その旨及び係る齟齬の内容を通知する。
- 4 前項の規定による通知を受領した場合は、用地活用企業は、係る齟齬の内容について書面をもって回答しなければならない。

第12条（用地活用業務のうちの整備業務の実施状況のモニタリング）

市は、用地活用業務のうちの整備業務が本契約等に従って適正に遂行されていることを確認

¹ 用地活用企業が複数存在しない場合、本項は削除致します。

するため、用地活用業務の整備期間中いつでも、用地活用企業に対し、用地活用業務のうちの整備業務の遂行・進捗状況について説明及び報告を求めることができる。

- 2 用地活用企業は、市から前項の要求を受けた場合には、5日以内に、市に対して説明及び報告を行わなければならない。
- 3 市は、用地活用企業による前項の説明及び報告を受けた場合で、なお当該業務が本契約等に従って適正に遂行されていることの確認ができないと認められるときは、さらに期限を定めて、用地活用企業の費用負担で、用地活用業務のうちの整備業務の遂行状況について調査又は検査を行ったうえでその報告を行うよう用地活用企業に求め、若しくは自らの費用負担にて立ち入り検査を行うことができる。
- 4 前3項のモニタリングの結果、用地活用企業による用地活用業務のうちの整備業務の遂行が本契約等に違反し、又は逸脱していると市が判断した場合には、市は、当該業務について用地活用企業に対し是正勧告を行うものとし、事業者はこの勧告に従い、用地活用企業の責任及び費用負担をもって是正を行わなければならない。
- 5 事業者は、前4項に定めるモニタリングの実施にあたり、市に対して自ら最大限協力し、また請負人等をして最大限協力させる。
- 6 本条に定めるモニタリングの実施にかかる費用については、本契約において別段の定めがある場合を除き、市が負担する。ただし、市に対する説明及び報告のための資料作成他諸費用は何れの場合も用地活用企業の負担とする。
- 7 市は、用地活用企業に対して事前に通知することによって、本条に定めるモニタリングの実施にかかる市の権限行使の全部又は一部を第三者に委託することができる。市は当該委託を、全て市の責任において行うものとし、受託者の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、市の責めに帰すべき事由とみなす。

第13条（用地活用業務のうちの運営準備業務の実施状況に関するモニタリング）

市は、用地活用業務が本契約等に従って適正に遂行されていることを確認するため、用地活用企業に対し、用地活用業務のうちの運営準備業務について、遂行・進捗状況について説明及び報告を求めることができる。モニタリングの方法等については前条第2項から第7項に定めるものと同様とする。

- 2 用地活用業務により整備した施設の開業予定日に開業が間に合わない場合、本事業の事業期間終了後も、市は継続して前項のモニタリングを行うことができる。

第14条（秘密保持）

本協定の各当事者は、本事業又は本協定に関して知り得たすべての情報のうち、次の各号に掲げるもの以外のもの（以下「秘密情報」という。）について守秘義務を負い、当該情報を第三者に開示又は漏洩をしてはならず、本協定の目的以外には使用しないことを確認する。

- (1) 開示の時に公知であるか、又は開示を受けた後被開示者の責めによらず公知となった情報
- (2) 開示者から開示を受ける以前に既に被開示者が自ら保有していた情報

- (3) 開示者が本協定に基づく守秘義務の対象としないことを承諾した情報
 - (4) 開示者から開示を受けた後正当な権利を有する第三者から何らの守秘義務を課されることなく取得した情報
 - (5) 裁判所等により開示が命ぜられた情報
 - (6) 市が法令又は情報公開条例等に基づき開示する情報
- 2 本協定の各当事者は、相手方に本条と同等以上の守秘義務を負わせることを条件として、委託先、請負発注先等への見積依頼や契約の締結、融資金融機関からの資金調達、弁護士や公認会計士等への相談依頼等の際に、本事業の実施に必要な限りで第三者に秘密情報を開示することができる。
- 3 前項の場合において、本協定の各当事者は、秘密情報の開示を受けた第三者が当該秘密情報を目的外で使用するのしないよう適切な配慮をしなければならない。

第15条（権利義務の譲渡等）

事業者グループは、市の事前の書面による承諾を得た場合を除き、本協定上の地位並びに本協定に基づく権利及び義務を第三者に譲渡し若しくは承継させ、又は担保に供することその他一切の処分を行ってはならない。

第16条（本協定の変更）

本協定は、当該者全委員の書面での合意による場合のみ、変更することができる。

第17条（本協定の有効期間）

本協定の有効期間は、本事業のうち用地活用業務以外の部分については本協定締結の日から事業期間の末日（事業契約が解除された場合には解除の日）までとし、用地活用業務に関する部分については、本協定締結の日から事業用定期借地権設定契約公正証書に定める当該借地権設定契約の終了日までとする。ただし、事業契約又は事業用定期借地権設定契約公正証書のいずれかの締結に至らなかった場合は、本事業のうち用地活用業務以外の部分については事業契約の締結に至る可能性がないと市が判断して代表企業に通知した日までとし、用地活用業務に関する部分については、事業用定期借地権設定契約公正証書の締結に至る可能性がないと市が判断して用地活用企業に通知した日までとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、第7条、第9条、第13条から第15条まで、本条本項並びに第17条から第19条までの規定の効力は、本協定の有効期間終了後も、存続する。
- 3 第1項の規定にかかわらず、事業者グループは、事業契約（及び構成員が事業用定期借地権設定契約公正証書等の契約当事者となる場合には同契約）に規定する構成員の義務の履行が終了するまでの間、本事業契約又は事業用定期借地権設定契約公正証書等の終了日以降も構成員を存続させるものとする。

第18条（協議）

本協定に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、必要に応じて市と事業者グループの間で協議し定める。

第19条（準拠法）

本協定は、日本国の法令等に準拠し、日本国の法令等に従って解釈する。

第20条（裁判管轄）

本協定に関する紛争については、前橋地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

[以下余白]

以上を証するため、本協定書を 2 通を作成し、市及び構成企業は、それぞれ記名押印の上、前橋市及び代表企業において本書 各自 1 通を保有し、代表企業以外の構成企業は、写しを保有する。

令和●年●月●日

前橋市： 群馬県前橋市大手町二丁目 12 番 1 号
前橋市長 小川 晶

事業者グループ： 代表企業
(所在地)
(企業名)
(代表者名) 印

： 構成企業
(所在地)
(企業名)
(代表者名) 印

別紙1 業務委託・請負企業一覧・契約締結期限

業務名	受託・請負企業名	契約締結期限
●●業務		令和●年●月

別紙2 付保すべき保険

提案に応じて，記載する。